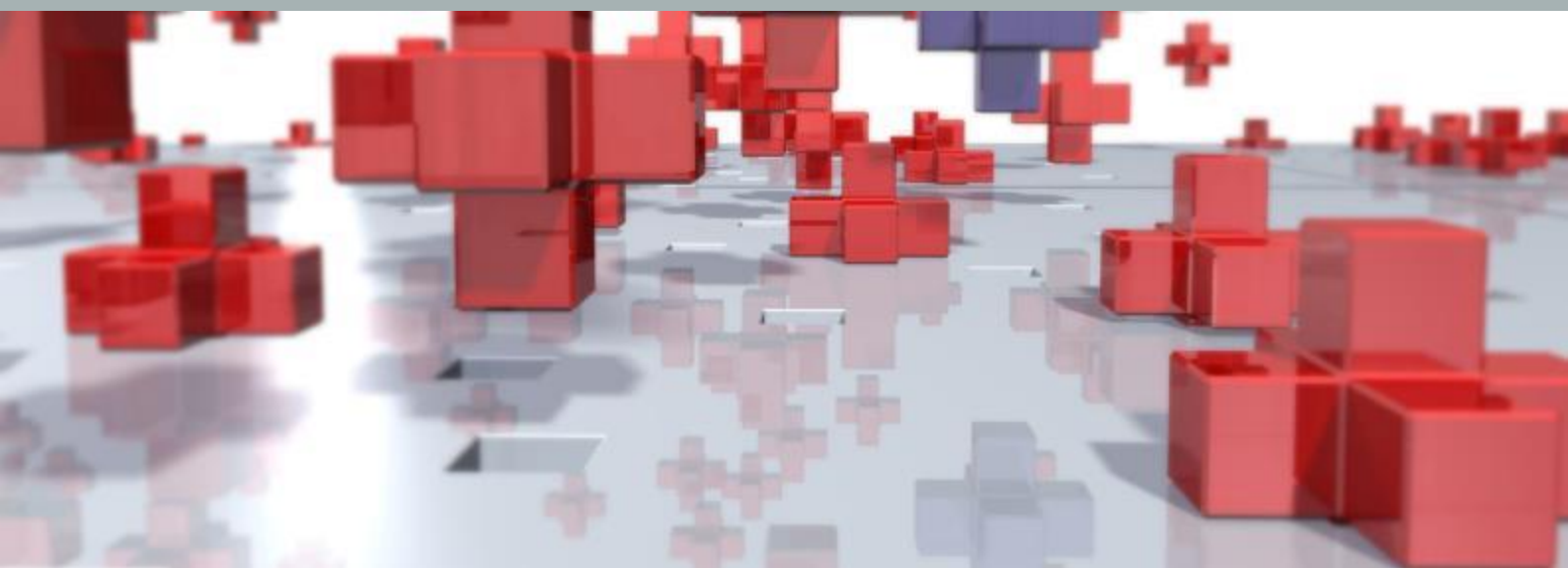


Wijzigingsplan Grootschoterweg 143-145
te Budel-Schoot

Gemeente Cranendonck

Vastgesteld



Wijzigingsplan Grootschoterweg 143-145
te Budel-Schoot
Gemeente Cranendonck
Vastgesteld

Rapportnummer: P02155_4

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.1706.WPBSC2003-VAS1

Datum: 14 juli 2020

Opdrachtgever: John Jaspers Architectenburo

Projectteam BRO: JvdA, RF, TS

Concept: december 2019

Ontwerp: mei 2020

Vaststelling: 14 juli 2020

Bron foto kaft: BRO abstract

Beknopte inhoud:

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	6
 2. PLANBESCHRIJVING	 6
 3. BELEIDSKADER	 9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)	11
3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant	12
3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Structuurvisie gemeente Cranendonck	15
3.3.2 Woonvisie Cranendonck 2018-2030	16
3.3.3 Duurzaamheidsnota Cranendonck	16
3.3.4 Welstandsnota Cranendonck	17
3.3.5 Nota Omdenken	19
3.3.6 Wijzigingsbevoegdheid	20
 4. OMGEVINGSASPECTEN	 22
4.1 Verkeer en parkeren	22
4.2 Geluid	23
4.2.1 Toetsingskader	23
4.2.2 Doorwerking plangebied	23
4.3 Luchtkwaliteit	23
4.3.1 Toetsingskader	23
4.3.2 Doorwerking plangebied	24
4.4 Bedrijven en milieuzonering	24
4.4.1 Toetsingskader	24
4.4.2 Onderzoek	25

4.5 Externe veiligheid	26
4.5.1 Toetsingskader	26
4.5.2 Doorwerking plangebied	26
4.6 Ecologie	28
4.6.1 Toetsingskader	28
4.7 Bodem	29
4.7.1 Toetsingskader	29
4.7.2 Onderzoek	30
4.8 Water	30
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	33
4.9.1 Toetsingskader	33
4.9.2 Archeologie	33
4.9.3 Cultuurhistorie	33
4.10 Milieueffectrapportage	34
4.11 Kabels en leidingen	35
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 36
5.1 Algemeen	36
5.2 Opzet wijzigingsplan	36
 6. UITVOERBAARHEID	 38
6.1 Economische uitvoerbaarheid	38
 7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 39
7.1 Omgevingsdialoog	39
7.2 Vooroverleg	39
7.3 Procedure	39
7.4 Beroep	39
 BIJLAGEN	
Bijlage 1: Bodemonderzoek	
Bijlage 2: Stikstofdepositieonderzoek	
Bijlage 3: Quicksan flora en fauna	

1. INLEIDING

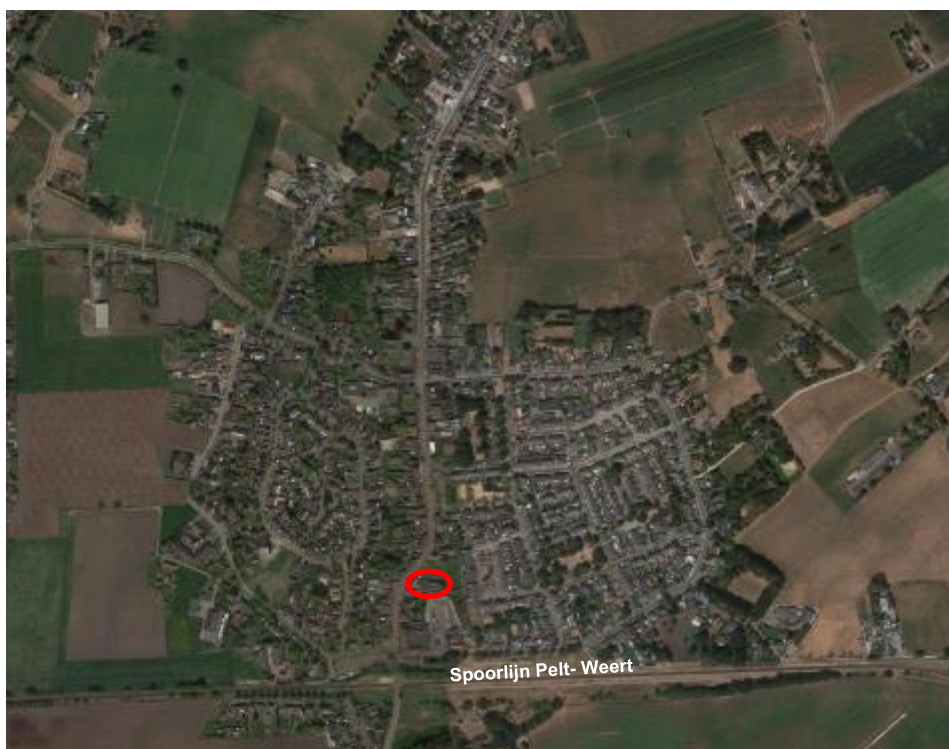
1.1 Aanleiding

Op de locatie Grootsooterweg 143-145 in Budel-Schoot is een voormalige winkelruimte aanwezig met een bovenwoning, met achterliggende loodsen/bijgebouwen. Binnen de bebouwing zijn twee woningen toegestaan. De initiatiefnemer van het plan is voornemens om de voormalige winkelruimte intern te verbouwen tot twee woonstudio's. De bovenwoning blijft gehandhaafd. Het voornemen bestaat daarnaast om de achterliggende bebouwing te slopen en op deze locatie een gebouw met 6 appartementen te realiseren.

Het realiseren van de beoogde appartementen is niet direct toegestaan conform de geldende regels uit het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' (d.d. 3 juli 2018). Hoewel op de locatie wel een woonbestemming is opgenomen, ontbreekt een bouwvlak ter plaatse van de gewenste appartementen. In het bestemmingsplan is voor dit perceel echter een gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 6' opgenomen, die het realiseren van nieuwe woningen onder bepaalde voorwaarden wel toelaat. Om gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid is het opstellen van een wijzigingsplan met bijbehorende onderzoeken nodig. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op het achterterrein van de woningen aan de Grootsooterweg 143- 145 te Budel-Schoot (gemeente Cranendonck) en ligt in de nabijheid van het dorpscentrum. De Grootsooterweg loopt van noord naar zuid door Budel-Schoot en vormt de hoofdverkeersader van het dorp. Ten zuiden van het plangebied (op circa 150 meter) loopt de spoorlijn van het Belgische Pelt naar Weert. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie D, perceelnummer 5844. Het plangebied heeft een totale grootte van circa 674 m². De planlocatie wordt globaal weergegeven in figuren 1.1 en 1.2.



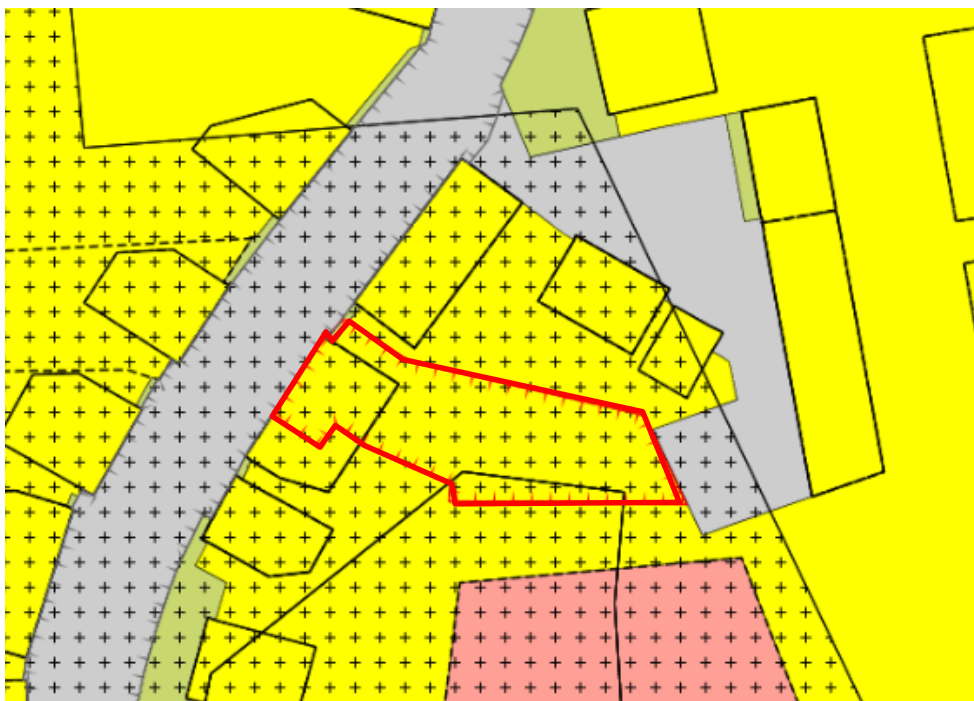
Figuur 1.1: Plangebied (Google Maps)



Figuur 1.2: Plangebied ingezoomd (Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie aan de Grootschoterweg te Budel-Schoot is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' in de gemeente Cranendonck. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 3 juli 2018. Op het perceel rusten de bestemming 'Wonen', de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie 4' en een klein deel 'Waarde Archeologie 3' en is voorzien van de gebiedsaanwijzing 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 6'. Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen maximaal 3 woningen zijn toegestaan, waarvan twee in voorliggend plangebied.



Figuur 1.3: Geldend bestemmingsplan "Budel-Schoot en Gastel"

De planontwikkeling past ruimtelijk niet direct binnen het bestemmingsplan, aangezien de beoogde appartementen buiten het bouwvlak gepland zijn. Daarnaast wordt het maximum aantal woningen overschreden met 7 woningen. In het bestemmingsplan is voor dit perceel echter een gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 6' opgenomen, die het realiseren van nieuwe woningen onder bepaalde voorwaarden wel toelaat:

23.7 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 6

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 6' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en de nieuwbouw van woningen toe te staan, mits:

- a. het gebruik als wonen vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
- b. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
- d. aangetoond is dat geen beschermde flora en/of fauna wordt aangetast;
- e. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- f. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
- g. de realisatie van de nieuwe woningen past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- h. de woningen worden gebouwd met toepassing van het beginsel hydrologisch neutraal bouwen of diens opvolger van Waterschap De Dommel. Dit betekent dat ten minste sprake dient te zijn van voldoende waterberging. Voor het bepalen van de omvang van de waterberging dient advies ingewonnen te worden bij de gemeente en het Waterschap;
- i. de bouw- en gebruiksregels van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

Om gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid dient in een wijzigingsplan te worden aangetoond dat er aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. In de volgende hoofdstukken zal dit worden aangetoond.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende wijzigingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In de laatste twee hoofdstukken komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

Aan de Grootschoterweg 143 en 145 is een voormalige winkelruimte aanwezig, welke bestemd is voor twee woningen. Deze woningen maken onderdeel uit van een blok van drie woningen aan de Grootschoterweg. Achter deze woningen bevindt zich op dit moment nog de voormalige bedrijfsbebouwing (zie figuur 2.1).

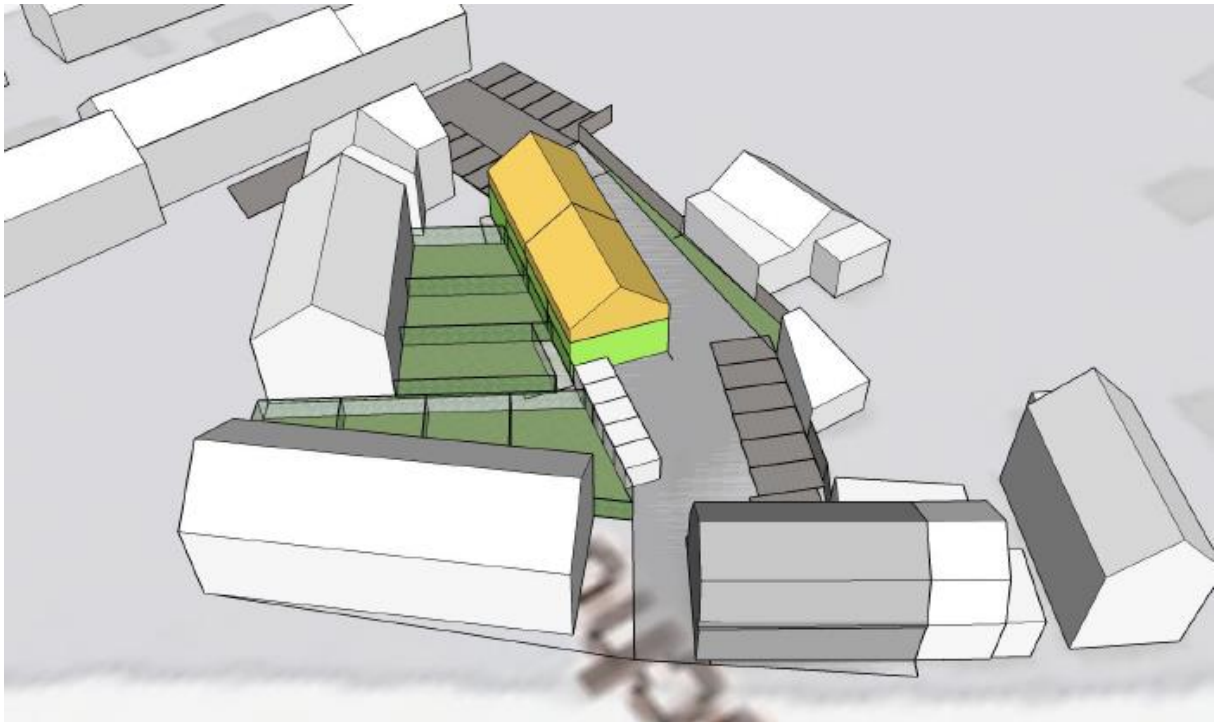


Figuur 2.1: Zicht op plangebied vanaf de Grootschoterweg uit noordelijke richting, met rechts de woonbebouwing en links de voormalige bedrijfsbebouwing

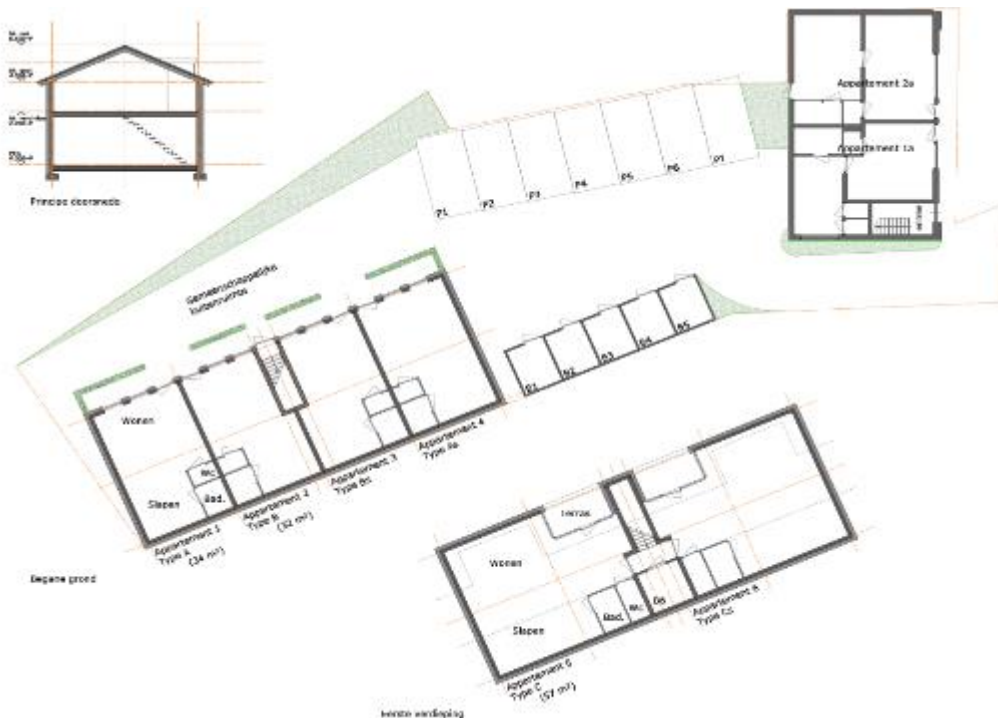
De initiatiefnemer van het plan is voornemens om de voormalige winkelruimte intern te verbouwen tot twee woonstudio's. De bestaande bovenwoning blijft gehandhaafd, waardoor er in de toekomstige situatie drie woningen aanwezig zijn. Daarnaast wordt beoogd de achterliggende bedrijfsbebouwing te slopen en ter plaatse een nieuw hoofdgebouw te realiseren dat plaats biedt aan 6 appartementen. Het aansluitende terrein wordt ingericht ten behoeve van het parkeren en ontsluiting. Dit blijft privéterrein. Het nieuw te realiseren appartementengebouw zal in vorm beter aansluiten op omliggende bebouwing dan de huidige opstallen. Het nieuwe gebouw heeft een begane grondlaag met een opbouw van één bouwlaag met kap (totaal ca. 6,5 meter hoog). Aan de Grootschoterweg komen zowel massa's van één als twee lagen met kap voor. Voornamelijk in de bebouwingswand aan de zuidzijde van de Grootschoterweg wisselen de massa's met verschillende hoogten elkaar af. Stedenbouwkundig gezien sluit de nieuwe massavorm aan bij reeds bestaande massa's in de straat.

De nieuw te realiseren massa ligt vrij op het perceel. De entrees van de appartementen zijn in de gevel aan zuidzijde gesitueerd. Aan deze zijde wordt tevens een gemeenschappelijke buitenruimte gerealiseerd. De appartementen op de begane grond (4 stuks) krijgen ieder een eigen ingang met kleine voortuin vanaf deze gemeenschappelijke buitenruimte. De appartementen van de verdieping (2 stuks) zijn te bereiken via de gemeenschappelijke ingang welke in het midden van de voorgevel gesitueerd is. De geveluitwerking van de nieuwe massa is traditioneel en sluit daarmee ook aan op de gangbare architectuur in de straat. De ruimte tussen het nieuwe pand en de bestaande woningen wordt daarbij

ingericht als parkeervoorziening. De parkeerplaatsen worden via een weg die langs de bestaande woningen aansluit op de Grootschoterweg. In figuren 2.2 en 2.3 wordt de nieuwe situatie weergegeven. Deze schetsontwerpen zijn opgesteld op basis van een eerste overleg met de gemeente (stedenbouwkundige) en geven een indruk van de toekomstige inrichting en bouwmassa's.



Figuur 2.2: Vogelvluichtperspectief van het toekomstige appartementengebouw vanuit het westen (gezien vanaf de Grootschoterweg).



Figuur 2.3: Plattegronden appartementen gezien vanuit het noorden. Linksboven: dwarsdoorsnede, rechtsonder: plattegrond bovenverdieping nieuwbouw

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid en heeft daarom uit bovenstaande drie doelen slechts dertien nationale belangen naar voren laten komen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Er zijn 13 rijksbelangen aangewezen.

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft dan ook geen invloed op dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Gelet op de kleinschaligheid van de stedelijke ontwikkeling volgt uit vaste jurisprudentie dat de ladder niet van toepassing is op het onderhavige project. Waar de grens precies ligt, hangt af van de omstandigheden van het geval. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Voor de 'grensbepaling' is uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet. Hier blijft het plan ruimschoots onder, omdat met onderhavig planvoornemen slechts 7 extra wooneenheden mogelijk worden gemaakt. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin zijn een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

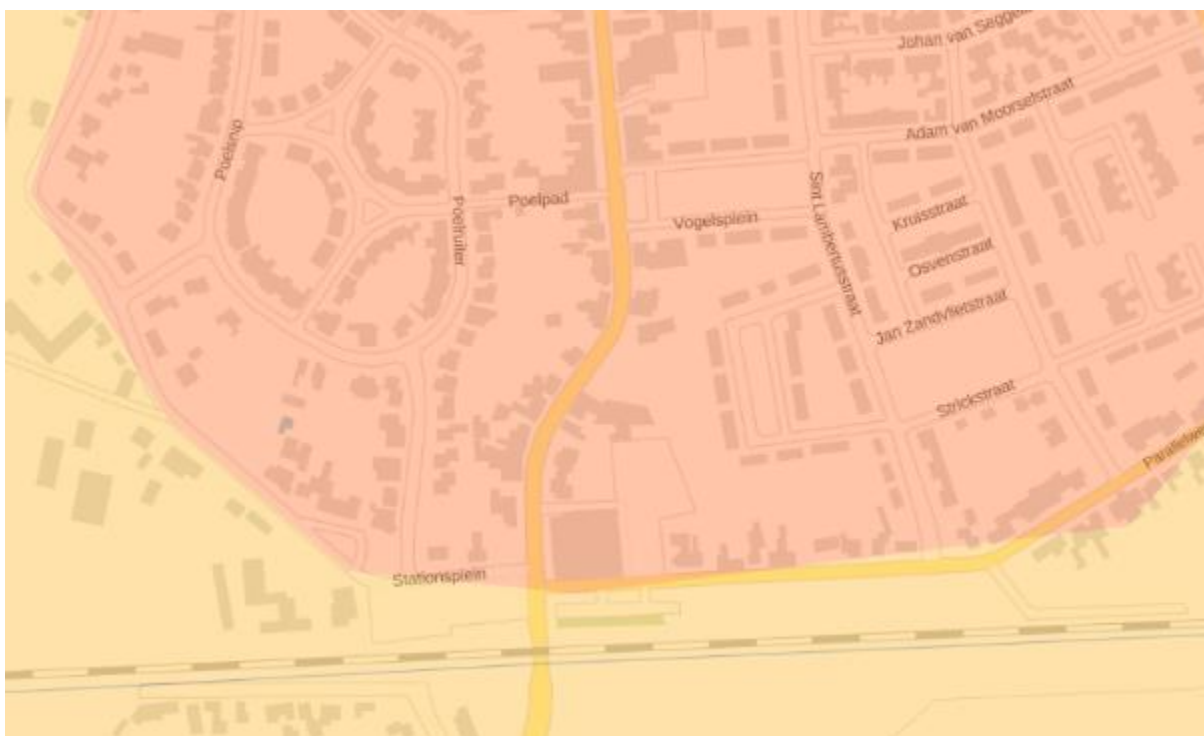
De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Het plangebied is in de Structurenkaart aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen moeten qua maat en schaal passen bij de kern.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 3.3 wordt aangetoond dat het plan bijdraagt aan het invullen van de regionale en gemeentelijke woonbehoefte. In hoofdstuk 2 is gemotiveerd hoe het planvoornemen aansluit op het stedenbouwkundig patroon van het gebied. Het initiatief is daarmee in lijn met de Structuurvisie.



Figuur 3.1: Structurenkaart provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevings-visie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdopgaven staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Doorwerking plangebied

De betreffende ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de provinciale omgevingsvisie van zorgvuldig ruimte gebruik. Nadere regels van de provincie Noord-

Brabant voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in de Verordening ruimte. Hierna wordt ingegaan op deze verordening.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Van 24 mei 2019 tot en met 20 juni 2019 heeft het ontwerp van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter inzage gelegen. De definitieve versie van de Interim omgevingsverordening is op 4 november 2019 gepubliceerd en is op 5 november 2019 in werking getreden. De Interim omgevingsverordening (Io) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Io is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Io zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Binnen een hoofdstuk is een verdeling gemaakt naar relevante beleidsthema's waarbij per hoofdstuk zoveel mogelijk eenzelfde volgorde is gekozen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is met name hoofdstuk 3 van belang. Hierin zijn namelijk de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen paragraaf 3.1.2 van de Io. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het projectgebied, conform de kaart met daaraan gekoppeld de instructieregels voor gemeenten uit hoofdstuk 3 van de Io, gelegen in het stedelijk gebied. Tevens kan worden opgemerkt dat de projectlocatie is gelegen binnen gelegen in 'stalderingsgebied'. Onderhavige regels uit deze aanduiding zijn niet van toepassing aangezien er geen ontwikkelingen plaatsvinden met betrekking tot hokdieren en oppervlakte dierenverblijf.

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Io getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 van hoofdstuk 3 en paragraaf 3.1.2 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve voor gevallen dat:

- nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;

- er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan.

Doorwerking plangebied

Met dit planvoornemen wordt een appartementengebouw met 6 wooneenheden mogelijk gemaakt en één extra woning toegevoegde binnen bestaande bebouwing. De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. Dit betekent dat het effect van de beoogde ontwikkeling op de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag beschouwd moet worden. Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Door hierin actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Doorwerking plangebied

De toetsing van de gevolgen voor het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.9 van de Io kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing.

Doorwerking plangebied

Met dit planvoornemen wordt een appartementengebouw met 6 wooneenheden mogelijk gemaakt en één extra woning toegevoegde binnen bestaande bebouwing. Met de komst van de appartementen wordt er een nieuwe invulling gegeven aan een verpauperde locatie en wordt de ruimtelijke kwaliteit in de straat verbeterd. De Grootschoterweg fungeert als gemengd gebied waarbij het nieuwe gebouw passend is. In hoofdstuk 2 is gemotiveerd, op welke wijze het appartementengebouw aansluit bij het stedenbouwkundig patroon van het gebied. Er wordt derhalve ook voldaan aan artikel 3.8 van de Interim omgevingsverordening.

Geconcludeerd wordt dat onderhavig planvoornemen is in lijn met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Cranendonck

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2015 de structuurvisie 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 gemeente Cranendonck' vastgesteld. In de structuurvisie wordt het ruimtelijk wensbeeld voor Cranendonck tot en met het jaar 2024 beschreven. Aan de hand van de vijf thema's van de Strategische Visie (Wonen en Leven, Werk en Economie, Recreatie en Toerisme, Zorg en Onderwijs) en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt.

Voor het thema Wonen en Leven is in de structuurvisie opgenomen:

'Cranendonck is een heerlijke plaats om in te wonen en te verblijven. De gemeente zet zich in om te komen tot een rustieke fijne leef- en woonomgeving. Alle zes de kernen moeten hun eigen karakter behouden en waar nodig versterken, dit geldt ook voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Stuk voor stuk dragen alle kernen levendigheid uit doordat er altijd wel iets gebeurt en door de aanwezigheid van het grote verenigingsleven. Voor jong en oud zijn er geschikte woningen omdat in iedere kern het woningaanbod gevarieerd is. Hierdoor behoudt Cranendonck haar charme.'

Een aantal doelen dat is opgenomen in de structuurvisie betreffende het thema 'Wonen en Leven', betreft:

- De bestaande leefomgeving opwaarderen om het aantrekkelijk te maken om hier te wonen en te werken.
- Het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit.
- Er wordt ingezet op inbreidingslocaties. Hierbij geldt kwaliteit gaat voor kwantiteit. Aandachtspunt hierbij is onder meer dat het openbaar groen niet ten koste gaat van de ontwikkelingen.
- Er wordt uitgegaan van het behoud van aanwezige kwaliteiten per kern op het gebied van woningbouw. Daar waar schakels worden gemist, worden deze toegevoegd om de dorpen 'af' te maken. Dit mag echter niet ten koste gaan van bestaande groen- en/of parkeervoorzieningen.
- Historische structuren van de kernen mogen niet ten kosten gaan van nieuwe ontwikkelingen.

In de Structuurvisie is opgenomen dat burgerbewoning binnen de aangegeven bebouwingsconcentraties een passende functie is. Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie 'Budel-Schoot'. In de vier kernen Budel-Dorplein, Budel-Schoot, Gastel en Soerendonk worden alleen nieuwe kleinschalige particuliere ontwikkelingen nog toegestaan. Om de sociale cohesie te versterken, worden in de kernen Soerendonk en Budel - Schoot de dorpsharten versterkt / ontwikkeld. Met het kleine woningbouwcontingent dat de gemeente heeft, moeten de meest optimale locaties gebruikt worden voor woningbouw. Er wordt niet automatisch gekozen voor de locaties die de projectontwikkelaars aanbieden. Het gaat hier om te kiezen voor kwaliteit.

Doorwerking plangebied

De herontwikkeling van een perceel met vervallen opstallen naar woningbouw sluit goed aan bij structuurvisie. Er wordt bijgedragen aan de kwaliteit van de bestaande leefomgeving en er wordt een inbreidingslocatie benut. Daar het een centrale plek aan een hoofdontsluitingsweg binnen de kern Budel-Schoot en nabij het dorpshart betreft, is dit ruimtelijke kwaliteitsverbetering extra van belang. Bovendien is er behoefte aan woningen voor jongeren en senioren, waardoor het plan is een specifieke

behoefte voorziet. Bestaande kwaliteiten en historische structuren worden behouden en de herontwikkeling gaat niet ten koste van groen- en/of parkeervoorzieningen. Onderhavig project betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De beoogde herontwikkeling past binnen de kaders van de 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck'.

3.3.2 Woonvisie Cranendonck 2018-2030

In januari 2018 is de Woonvisie Cranendonck 2018-2030 vastgesteld. In deze woonvisie worden ontwikkelingen en trends op het gebied van wonen in beeld gebracht en wordt de opgave voor de toekomst benoemd. De woonvisie helpt de gemeente om regie te voeren over de woningbouwontwikkelingen en de ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad. De gemeente Cranendonck richt zich daarbij vooral op het transformeren van de bestaande woonvoorraad en de behoefte aan maatwerk. Nieuwbouw is mogelijk, maar enkel als hier behoefte aan is en deze nieuwbouw kwaliteit en mogelijkheden toevoegt die er momenteel nog niet is.

Doorwerking plangebied

In de woonvisie is voor de kern Budel-Schoot opgenomen dat het aantal woningen tussen 2016 en 2029 nog zal groeien met ongeveer 82 woningen. Vanwege de groei van het aantal woningen is er in Budel-Schoot nog ruimte voor het toevoegen van nieuwe woningen. Daarbij is er vooral behoefte naar woningen voor eenpersoonshuishoudens en ouderenhuisvesting. Met voorliggend initiatief worden zeven éénpersoons appartementen toegevoegd aan de woningbouwvoorraad. De woningen spelen daarmee in op de actuele woningbouwvraag van bijvoorbeeld ouderen en jongeren. De sloop van de vervallen opstallen en de realisatie van zes woningen heeft een positieve weerslag op het woon- en leefklimaat van de kern Budel-Schoot.

Voorliggend initiatief past daarmee binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie.

3.3.3 Duurzaamheidsnota Cranendonck

In mei 2015 heeft de gemeente Cranendonck de duurzaamheidsnota vastgesteld. Met de duurzaamheidsnota is invulling gegeven aan de wens van de gemeenteraad om het groeipad naar maatschappelijk verantwoord en duurzaam ondernemen vast te leggen. De locatiekeuze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Cranendonck wordt al voor een groot deel bepaald door uitgangspunten die gerelateerd zijn aan duurzaamheid. Het gaat hierbij met name om aspecten zoals water-, groen- en milieukwaliteit. Zuinig ruimtegebruik is eveneens een uitgangspunt. Hierbij moet gekeken worden naar intensivering of hergebruik van gebouwen en ruimte binnen bestaande kernen (inbreidingslocaties), voordat gezocht wordt naar plek om nieuwe ruimte aan te snijden.

Doorwerking plangebied

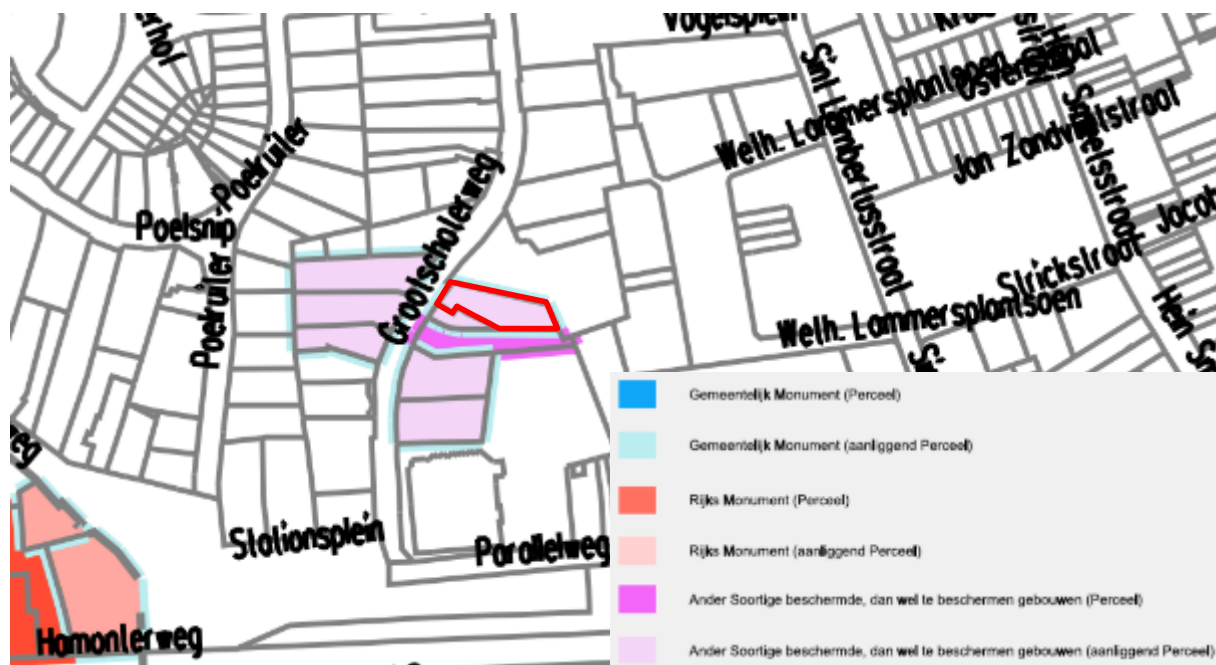
Onderhavig plan maakt de realisatie van zeven extra appartementen mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied van Budel-Schoot. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een inbreidingslocatie. Door de sloop van vervallen opstallen en de realisatie van woningen ter plaatse wordt de milieukwaliteit verbeterd. De ambitie is om de nieuwe woningen energieneutraal uit te voeren. Bij verder uitwerking van het plan zal worden bezien in hoeverre dit haalbaar is.

Onderhavig initiatief is passend binnen de ambities van de duurzaamheidsnota Cranendonck.

3.3.4 Welstandsnota Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft de welstandsnota in januari 2008 vastgesteld. Met de welstandsnota is de welstandstoetsing objectiever geworden. Voor de onder het welstandsregime vallende gebouwen en gebieden is een welstandsniveau bepaald. Dit is gedaan op basis van de (cultuur)historische, stedenbouwkundige waardebeoordeling van het gebied, het beleid en de ambities van de gemeente. Uitgangspunt van het gemeentelijke welstandsbeleid is dat welstandstoezicht tot een minimum wordt beperkt. In de gemeente Cranendonck is alleen nog maar sprake van welstandstoezicht bij bouwplannen voor monumenten en de aanliggende percelen en in monumentale gebieden.

Volgens de welstandskaart 'Cranendonck Zuid' is het plangebied gelegen in een omgeving waar verscherpte welstandstoetsing aan de orde is. Het plangebied is een zogenaamd 'aanliggend perceel' van een 'andersoortig beschermde, dan wel te beschermen gebouw' (zie figuur 3.2). Dit betekent dat het perceel valt onder 'welstandsniveau 2'.



Figuur 3.2 Uitsnede welstandskaart 'Cranendonck Zuid' (plangebied rood omkaderd)

Voor welstandsniveau 2 worden de volgende aspecten streng beoordeeld. Dat wil zeggen dat afwijken van deze criteria slechts mogelijk zijn wanneer een plan een overduidelijke meerwaarde krijgt voor de omgeving. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.

Hoofdaspecten

Plaatsing/situering

- Afstemming van de plaats van het object op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- Afstemming van de plaats van het object op die van de belendingen.
- Overeenstemming van de plaats van het object op de kavel met de ruimtelijk- functionele en architectonische opzet van het object.
- Wanneer sprake is van meerdere bouwdelen: overeenstemming van de situering van de bouwdelen onderling met de ruimtelijk-functionele en architectonische opzet van het object.

Afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving'. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

Massavorm

- Afstemming van de massavorm van het object op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- Afstemming van de massavorm van het object op die van de belendingen.
- Een evenwichtige compositie van de massavorm van het object
- Wanneer sprake is van meerdere bouwdelen: een evenwichtige en samenhangende compositie van de bouwdelen onderling.

Aandachtspunten: schaal en maatverhoudingen (bijv. tussen gevelvlak en dakvlak), horizontaliteit-verticaliteit, nokrichting en oriëntatie, kapvorm en dakhellingshoek, profielvorm.

Afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

Gevelopbouw

- Afstemming van de gevelopbouw van het object op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- Afstemming van de gevelopbouw van het object op die van de belendingen.
- Een evenwichtige compositie van de gevelopbouw.

Aandachtspunten: verhouding tussen verschillende gevelvlakken, open-dicht-verhouding.

Afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

Materialen en kleuren hoofdvlakken

- Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen.
- Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op die van de belendingen.
- Consistente toepassing van materialen en kleuren van de hoofdvlakken in dienst van de architectonische expressie van massavorm en gevelopbouw.
- Evenwicht en samenhang in de materiaal- en kleurtoepassing op zich.

Afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

Doorwerking plangebied

Onderhavig bouwplan voldoet aan de gestelde eisen voor situering, massavorm, gevelopbouw en materialen en kleuren van de hoofdvlakken uit de welstandsnota. De bouwmassavorm, het volume en de positionering zijn in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente tot stand gekomen en akkoord bevonden door de stedenbouwkundige. Het bouwplan dient architectonisch nog verder uitgewerkt te worden. Bij deze uitwerking zullen gevels en materialen worden gebruikt, die een rustigere uitstraling geven aan het bestaande en nieuwe pand.

3.3.5 Nota Omdenken

De gemeenteraad van Cranendonck heeft op 22 juni 2016 de 'Nota omdenken' vastgesteld. Dit zijn kaders voor prioritering van woningbouw- en transformatieprojecten. Ieder woningbouwinitiatief wordt aan deze kaders getoetst, om op basis van woning- en omgevingskwaliteit en toegevoegde waarde voor de gemeente voor de juiste projecten en initiatieven te kunnen kiezen. Het plan aan Grootschoterweg is getoetst aan de nota.

1. *Woningbehoefte (middel)lange termijn*

Zoals reeds paragraaf 3.3.2 uiteen is gezet, zal het aantal woningen tussen 2016 en 2029 nog groeien met ongeveer 82 woningen. Vanwege de groei van het aantal woningen is er in Budel-Schoot nog ruimte voor het toevoegen van nieuwe woningen. Daarbij is er vooral behoefte naar woningen voor eenpersoonshuishoudens en ouderenhuisvesting. Met voorliggend initiatief worden zeven éénpersoons appartementen toegevoegd aan de woningbouwvoorraad. De woningen spelen daarmee in op de actuele woningbouwvraag van bijvoorbeeld ouderen en jongeren.

2. *Ruimtelijke kwaliteit*

Met de komst van de appartementen wordt er een nieuwe invulling gegeven aan een verpauperde locatie en wordt de ruimtelijke kwaliteit in de straat verbeterd. De Grootschoterweg fungeert als gemengd gebied waarbij het nieuwe gebouw passend is. In hoofdstuk 2 is gemotiveerd, op welke wijze het appartementengebouw aansluit bij het stedenbouwkundig patroon van het gebied. Conclusie: het realiseren van de woningen op de planlocatie doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en draagt zelfs bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

3. *Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand*

Onderhavig plan maakt de realisatie van zeven extra appartementen mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied van Budel-Schoot. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een inbreidingslocatie. Door de sloop van vervallen opstallen en de realisatie van woningen ter plaatse wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Hiermee wordt er indirect een bijdrage geleverd aan transformatie, omdat de enigszins vervallen opstallen worden gesloopt en er nieuwbouw voor in de plaats komt.

4. *Bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen*

Initiatiefnemer richt zich met het plan op senioren en jongeren, zoals bedoeld in de nota Omdenken. Met het realiseren van een levensloopbestendige seniorenwoningen worden het toekomstbestendige woningen. Conclusie: er wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen.

5. *Bijdrage aan sociale cohesie*

Sociale cohesie wordt in de beleidsnota Omdenken beschreven als "het stimuleren van ontmoeten en delen".^[1] De seniorenwoningen worden gerealiseerd vlakbij het centrum van het dorp, waarin diverse functies zijn ondergebracht. Conclusie: op dit aspect vindt geen concrete bijdrage plaats.

6. *Bijdrage aan duurzaamheid*

De woningen dienen aan de wettelijke vereisten voor Bijna Energieneutraal Bouwen te voldoen. Bij de realisatie van de woningen zullen duurzame materialen worden toegepast. De ambitie is om de woningen energieneutraal te realiseren. Conclusie: Het plan draagt bij in het kader van duurzaamheid.

7. Juridisch-planologische status

Er is nog geen besluit genomen over het al dan niet meewerken aan onderhavig initiatief. Ook instemming met het verzoek heeft geen juridisch- planologische status. Enkel een onherroepelijk afwijking van het bestemmingsplan is juridisch planologisch bindend. Conclusie: het initiatief heeft geen juridisch-planologische status.

8. Financiën

Er is nog geen besluit genomen over het al dan niet meewerken aan onderhavig initiatief. Initiatiefnemer betaalt leges voor het behandelen van het verzoek. Bij een besluit tot medewerking betaalt initiatiefnemer ook leges voor het begeleiden van de procedure. Hij laat op eigen initiatief en kosten de afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning opstellen en eventuele bijbehorende onderzoeken. Er wordt een overeenkomst gesloten om eventuele planschadevergoeding en advieskosten te verhalen. Ook worden hierin aanvullende verplichtingen meegenomen. Conclusie: Er zijn geen financiële consequenties.

Conclusie

Uit de toetsing aan de kaders kan worden geconcludeerd dat met dit initiatief een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de locatie plaatsvindt en er voldaan wordt aan de Nota Omdenken.

3.3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het plangebied is in het vigerend bestemmingsplan aangeduid als 'Wetgevingszone – Wijzigingsgebied 6'. De burgemeester en wethouders zijn hiermee bevoegd de bestemming van de gronden te wijzigen ten behoeve van nieuwe woningen. Onderstaand wordt het planvoornemen getoetst aan de daaraan gestelde voorwaarden.

Voorwaarde	Vol- daan	Toelichting	Voor verdere uit- leg
Milieuhygiënisch aanvaardbaar	Ja	In voorliggende toelichting wordt het plan getoetst aan alle relevante milieuhygiënische aspecten. Op basis van onderzoeken en bureaustudies blijkt dat de milieuhygiënische aspecten geen belemmering vormen. Er zijn geen belemmeringen.	Hoofdstuk 4
Goed woon- en leefklimaat	Ja	Zie voorgaand.	Hoofdstuk 4
Voldoen aan de Wet geluidhinder	Ja	Plangebied ligt buiten geluidzones.	Par. 4.2
Geen aantasting beschermde flora en fauna	Ja	Quickscan flora en fauna is uitgevoerd.	Par. 4.6
Stedenbouwkun- dig beeld niet on- evenredig aange- tast	Ja	Plan past in stedenbouwkundige structuur van de omgeving.	Hoofdstuk 2
Belangen en be- stemmingen in	Ja	Geen beperking omliggende functies en geen onevenredige aantasting belangen	Par. 4.4 en hoofdstuk 7

omgeving niet aangetast		van derden. Met de omgeving is vroegtijdig een dialoog gevoerd.	
Woningen passen binnen gemeentelijk woningbouwprogramma	Ja	Er is programmatisch nog (beperkte) ruimte. Er wordt gebouwd voor specifieke doelgroepen met woningbehoefte (starters en ouderen).	Par. 3.3.2
Hydrologisch neutraal bouwen met voldoende waterberging. Advies bij gemeente en waterschap	Ja	Plan leidt tot afname van verhard oppervlak. Watercompensatie is daarom niet aan de orde. Het wijzigingsplan wordt ter advies/goedkeuring voorgelegd aan gemeente en waterschap.	Par. 4.8
Regels 'Wonen' en 'Tuin' van overeenkomstige toepassing	Ja	De bouw- en gebruiksregels zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.	Planregels en hoofdstuk 6

Conclusie

Op basis van bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat het planvoornemen voldoet aan de gestelde voorwaarden. Derhalve is er geen belemmering voor het opstellen van een wijzigingsplan. Onderhavig planvoornemen is daarmee juridisch-planologisch mogelijk.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Parkeren

De gemeente Cranendonck beschikt over een Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan. In dit beleid wordt aangesloten bij de landelijke richtlijnen van het CROW. Uitgaande van de adressendichtheid binnen de gemeente Cranendonck, dient uitgegaan te worden van de gebiedstypologie 'weinig stedelijk'. De locatie ligt in het dorp Budel-Schoot aan de rand van het centrum. Daarom dient uitgegaan te worden van de stedelijke zone 'schil centrum'.

Onderhavig plan zorgt voor de ontwikkeling van zes appartementen die vallen onder de geliberaliseerde huurgrens. Voor dit type woningen zijn de parkeernormen voor 'huur, appartement, midden/goedkoop' van toepassing. De gemeente Cranendonck geeft in haar Verkeers- en vervoersplan aan uit te gaan van gemiddelde kencijfers van het CROW. Op basis daarvan geldt voor goedkope huurappartementen een gemiddelde parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning. Voor het plan is er daarmee de volgende parkeerbehoefte:

1 wooneenheid in bestaande bouw	1,2 pp
6 nieuwe appartementen in nieuwbouw	7,2 pp
Totaal aantal parkeerplaatsen	8,4 pp

Zoals blijkt uit hoofdstuk 2 zijn er binnen het plangebied 7 parkeerplaatsen geprojecteerd ten dienste van deze woningen. Dit zou voor het plan betekenen dat er nog twee (1,4) parkeerplaatsen moeten worden onderbrengen in de openbare ruimte. Omdat er in de openbare ruimte geen parkeerplaatsen meer gereserveerd zijn voor de commerciële ruimte voor het pand aan Grootschoterweg 143-145, en deze zijn opgegaan in het geheel, kunnen de laatste twee parkeerplaatsen opgelost worden in de openbare ruimte.

Om na te gaan of dit haalbaar is, is er een parkeertelling uitgevoerd (zie bijlagen). De telling is gebaseerd op de parkeerplaatsen in de directe omgeving, daar het niet logisch zou zijn de vrije plaatsen van het stationsplein mee te nemen. Daarom is er gekeken naar de vrije plaatsen gelegen voor het toekomstige Striboshof tot en met Grootschoterweg 149. In totaal gaat het hier om 14 parkeerplaatsen. De telling geeft aan dat bij iedere opnamemoment tenminste 6 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Hiermee is aangetoond dat de 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte opgevangen kunnen worden. Hiermee wordt voldaan aan de vastgestelde Cranendonckse parkeernorm.

Ontsluiting

De ontsluiting van het terrein vindt plaats op de Grootschoterweg. Op basis van de CROW-tool genereren de 7 toegevoegde appartementen (gelegen in schil centrum) een aantal verkeersbewegingen tussen de 35 en 41 mvt/etmaal. Een dergelijke toename is zeer gering en leidt niet tot een verslechtering van de verkeersveiligheid op deze straat. De ontsluiting van het parkeerterrein ten dienste van de appartementen vindt op een verkeersveilige wijze plaats; hier zijn ca. 30 tot 35 mvt/etmaal verwacht.

Er is voldoende ruimte en overzicht voor de weggebruikers om de inrit te bereiken en vice versa. De Grootschoterweg beschikt over voldoende capaciteit om het verkeer van de appartementen af te wikkelen.

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.2 Doorwerking plangebied

Het plan voorziet in nieuwbouw van geluidsgevoelige objecten. De appartementen liggen aan de Grootschoterweg. Ter hoogte van het plangebied is deze straat een 30 km/uur weg. Op basis van de Wet geluidhinder wordt een akoestisch onderzoek bij 30 km/uur wegen niet nodig geacht. Bovendien komt het appartementengebouw op relatief grote afstand van de weg te staan, waardoor een hoge geluidbelasting vanwege het verkeer op de Grootschoterweg op voorhand uitgesloten is. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse en er wordt voldaan aan de Wgh. Het aspect "geluid" vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

Hoofddlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet In Betekenende Mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

4.3.2 Doorwerking plangebied

Het plan is om een appartementengebouw te bouwen met 6 appartementen en daarnaast één extra woning toe te voegen in het bestaande voormalige winkelpand. Met behulp van de CROW-tool is berekend dat de 7 extra appartementen op deze locatie maximaal 41 verkeersbewegingen per etmaal genereren. Met het invullen van de NIBM-tool (zie figuur 4.1) kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit in niet betekenende mate wordt aangetast met de voorgestane ontwikkeling en dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	41
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.1: NIBM-tool (worst case)

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Omgevingstype

Er zijn twee omgevingstypes, namelijk een rustige woonwijk en gemengd gebied. Volgens de VNG-brochure is een rustige woonwijk, een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied, als een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstypen gemengd gebied. In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden uit bijlage 1 met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied.

Het plangebied kan worden getypeerd als rustige woonwijk. Rondom het plangebied wordt voornamelijk gewoond, met uitzondering van de nabijgelegen supermarkt en de horecazaak aan de Grootschoterweg 133. De Grootschoterweg zelf kan niet worden aangemerkt als hoofdinfrastructuur.

4.4.2 Onderzoek

In onderstaande tabel de belangrijkste inrichtingen in de nabije omgeving van het plangebied.

Inrichting	Adres	Milieucategorie-en -contour	Werkelijke afstand
Autoparkeerterrein supermarkt	Parallelweg 1b	Milieucategorie 2, grootste afstand 30 meter	Circa 15 meter
Supermarkt	Parallelweg 1b	Milieucategorie 1, grootste afstand 10 meter	Circa 55 meter
Café De Sport	Grootschoterweg 133	Milieucategorie 1, grootste afstand 10 meter	Circa 57 meter

Geconcludeerd wordt dat het plangebied ligt binnen de hinderafstand van het autoparkeerterrein van de supermarkt. Het gaat echter om de achterste hoek van het parkeerterrein, waar relatief weinig verkeersbewegingen plaatsvinden. De drukke zijde van het parkeerterrein ligt aan de zuidkant. De in- en uitrit van het parkeerterrein ligt op ruim 100 meter afstand. Daarbij wordt het nieuwbouwcomplex door een bestaand, tussenliggend pand van het parkeerterrein afgeschermd. Er wordt daarom niet verwacht dat het parkeerterrein het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen onevenredig negatief beïnvloedt.

De beoogde woningen liggen daarbij niet binnen de hindercontouren van andere bedrijven in de omgeving. Omliggende functie worden diensgevolge niet in hun gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Andersom is er geen sprake van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied ten gevolge van omliggende functies.

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van een appartementengebouw in het plangebied.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.5.2 Doorwerking plangebied

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicorelevante inrichtingen aanwezig. De dichtstbijzijnde inrichting is gelegen op circa 375 meter van het plangebied. Hierdoor wordt voldaan aan de risiconormen van het Bevi. Buisleidingen die onder het regime van het Bevb vallen, liggen op zeer ruime afstand van het plangebied.

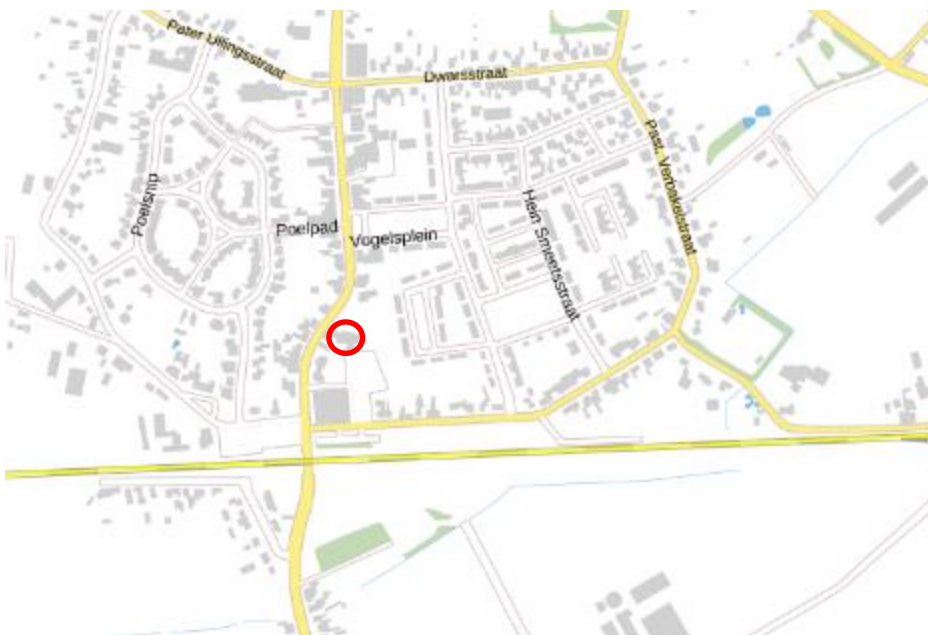
Direct ten zuiden van Budel-Schoot ligt een spoorlijn (spoortrajectnummer 320 Weert-Neerpelt, trajectnummer D) waarover in beperkte mate transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zie figuur 4.2). Blijkens het Basisnet spoor heeft de spoorlijn een PR 10^{-6} contour van 5 meter. Deze contour reikt niet tot aan het plangebied van dit wijzigingsplan. Daarnaast is een plasbrandaandachtsgebied (PAG) aanwezig van 30 meter, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Een plasbrandaandachtsgebied is een gebied waarin op grond van het Bouwbesluit bij het realiseren van bebouwing rekening gehouden dient te worden met de effecten van een zogenaamde plasbrand. In dit wijzigingsplan worden binnen het PAG geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het plangebied ligt binnen de 200 meter-zone van het spoor, waardoor inzicht gegeven moet worden gegeven in de gevolgen van het bestemmingsplan voor het groepsrisico. Volgens artikel 8, lid 1 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dient dan een berekening te worden uitgevoerd. Volgens artikel 8, lid 2 van het Bevt kan volstaan worden met een beperkte verantwoording, wanneer de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden en het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt en/of het groepsrisico niet meer dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Hiervan is in onderhavig project sprake.

Vanwege de beperkte bebouwingsdichtheid in Budel-Schoot is de hoogte van het groepsrisico beperkt. Gezien de beperkte omvang van onderhavig project, is geen sprake van een significante toename van het groepsrisico. Op grond van het Bevt dient in de verantwoording in dat geval in te worden gegaan op de mogelijkheden voor rampbestrijding en hulpverlening en op de zelfredzaamheid van de bevolking in het gebied dat door een ongeval op een transportroute kan worden getroffen (beperkte verantwoording groepsrisico). Het standaardadvies van de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost is van toepassing. Conform het advies van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost zullen de volgende zaken in acht genomen moeten worden:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden;
- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving wordt geadviseerd om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.
- De beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de veiligheidsregio moeten toegepast worden. Daarom wordt het plan ter beoordeling voorgelegd aan de veiligheidsregio.

Er is sprake van reguliere woningbouw met minder dan 50 personen in het plangebied, op een afstand van 30-200 meter. Hierdoor is de zelfredzaamheid redelijk tot goed.



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart

De zelfredzaamheid van personen in het plangebied kan conform het standaardadvies worden vergroot door actieve communicatie omtrent de risico's van gevaarlijke stoffen. Geadviseerd wordt om in geval van een calamiteit van de risicobron af te vluchten. In dit geval betreft dat de achterkant van het nieuwe gebouw. Daarnaast is het plangebied middels de nieuw te realiseren ontsluiting goed bereikbaar voor de hulpdiensten.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.6 Ecologie

4.6.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

4.6.2 Situatie plangebied

Soortenbescherming

De met het plan voorziene ingrepen hebben mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten. Om die reden is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, welke rapportage als bijlage is opgenomen. Uit de quickscan volgen de navolgende bevindingen en aanbevelingen:

- Beschermde vaatplanten komen niet voor en worden niet verwacht. Negatieve effecten zijn uitgesloten;

- Aanwezigheid van beschermde grondgebonden zoogdiersoorten kan redelijkerwijs worden uitgesloten. De te slopen bebouwing is voorts niet geschikt voor vleermuizen en het dak van de te behouden bebouwing (voormalige winkelruimte) blijft intact. Hierdoor zijn ook negatieve effecten op vleermuizen uitgesloten.
- Jaarrond beschermde vogelsoorten zijn niet aangetroffen en worden in het plangebied niet verwacht. Negatieve effecten op dergelijke soorten zijn niet aan de orde. Andere, algemene vogelsoorten kunnen wél worden aangetroffen. Hiervoor is de algemene zorgplicht van toepassing. Werkzaamheden gedurende het broedseizoen kunnen overtreding van de Wnb betekenen. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van broedende vogels.
- Aanwezigheid van reptielen, vissen, amfibieën, libellen en dagvlinders en overige ongewervelden is niet aan de orde.

Geconcludeerd wordt dat negatieve effecten op beschermde soorten in beginsel kunnen worden uitgesloten. De algemene zorgplicht dient in acht te worden genomen, specifiek ten aanzien van algemeen beschermde broedvogels.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden, behorend tot het Natura 2000-netwerk of het Natuur Netwerk Brabant. Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn, gelet op de aard van het project, de aard van de omgeving en de afstand tot beschermde natuurgebieden in beginsel redelijkerwijs uitgesloten. Uitsluitend een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is op voorhand niet uitgesloten. Dergelijke gebieden bevinden zich binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied (Weerter- en Budelbergen & Ringelsveen). Om die reden is een stikstofdepositieberekening van zowel de aanleg- als de gebruiksfase gemaakt. De berekeningen, inclusief een beknopte toelichting op de resultaten en uitgangspunten, zijn in de bijlagen opgenomen.

Uit de berekeningen blijkt dat, zowel wat betreft de aanlegfase als de toekomstige gebruiksfase, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op enig Natura 2000-gebied opleveren. Daarmee kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege toename van stikstofdepositie op voorhand eveneens uitgesloten worden.

Ten aanzien van het onderdeel gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering in het kader van dit plan.

4.7 Bodem

4.7.1 Toetsingskader

In het belang van de bescherming van het milieu zijn, ten einde de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming (Wbb). De wet is van toepassing op projecten die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken zoals bijvoorbeeld stedelijke uitleggebieden, stedelijke herstructurering of herontwikkelingsopgaven, waarbij het gebruikelijk is om in de toelichting nader in te gaan op eventuele verontreinigingsituaties op basis van een uitvoerig bodemonderzoek.

Het plangebied heeft in de huidige situatie reeds de bestemming Wonen. De omliggende percelen hebben eveneens een woonbestemming. Omdat er sprake is van nieuwe bebouwing waarin mensen verblijven, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarin de kwaliteit van de bodem is vastgesteld.

4.7.2 Onderzoek

Het verkennend bodemonderzoek is opgenomen in de bijlagen van deze toelichting. Hierna worden de onderzoeksresultaten besproken. Voor de volledige onderzoeksresultaten en –methodiek wordt verwezen naar deze bijlage.

Uit het onderzoek blijkt, dat de bovengrond licht verontreinigd is met enkele zware metalen. De ondergrond is licht verontreinigd met enkele zware metalen. Als gevolg van de aangetoonde verontreinigingen zijn geen risico's voor mens, milieu of de verspreiding van verontreinigingen aanwezig. Nader onderzoek naar aanleiding van de resultaten is niet noodzakelijk. De kwaliteit van bodem en grondwater is voldoende vastgesteld en is voldoende geschikt voor het toekomstige gebruik. Wel dient aanvullend bodem- en asbestonderzoek worden gedaan ter plaatse van de bestaande, te slopen bebouwing, ten einde de bodemkwaliteit in het gehele plangebied vast te stellen. Dit kan pas na de sloop van het pand worden uitgevoerd en vormt een voorwaarde om de omgevingsvergunning voor het bouwen te kunnen verlenen. Ter waarborging is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op voorhand zijn er geen belemmeringen te verwachten, gelet op de onderzoeksresultaten.

Het aspect bodem vormt geen belemmering in het kader van dit plan.

4.8 Water

4.8.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

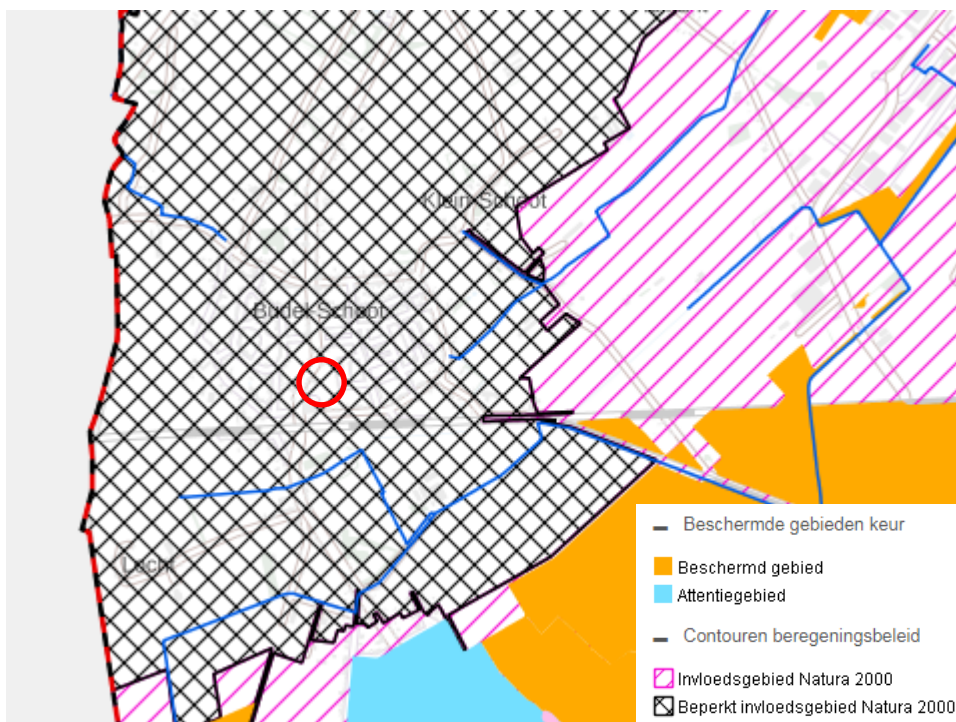
Beleid Waterschap De Dommel

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op

grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de keurkaart waarop het plangebied is weergegeven.

Doorwerking plangebied

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de keurkaart waarop het plangebied is weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een gebied dat op grond van de keur is beschermd.



Figuur 4.3: Uitsnede Keurkaart 2015

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de toevoeging van zes appartementen ter plaatse van het plangebied. Het perceel is momenteel echter reeds geheel bebouwd. Daarmee blijft het verhard oppervlak middels onderhavige herontwikkeling per saldo gelijk.

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag op basis van het waterschapsbeleid naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Cranendonck voor de periode 2016 tot en met 2020 volgens welk beleid invulling wordt gegeven aan stedelijk afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater, en draagt als zodanig bij aan de waterbrede opgaven waar de gemeente voor staat. De hoofddoelstellingen in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan zijn:

- Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
- Doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater;
- Voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloedt.

De beoogde herontwikkeling voorziet niet in de toevoeging van nieuw extra oppervlak, en heeft daarmee geen invloed op de wateropgaven waar de gemeente voor staat. Het plangebied is in de huidige situatie immers vrijwel geheel verhard. In de toekomstige situatie neemt dit oppervlak beperkt af.

Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht uitwerking Cranendonck

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van afvoer en verwerking hemelwater is in het document 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht uitwerking Cranendonck' nader uitgewerkt. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het landelijke beleid en het beleid van het waterschap. Het gemeentelijke beleid is erop gericht de kansen voor ontvlechting van hemelwater en afvalwater in de toekomst zoveel als mogelijk aan te grijpen.

Hemelwater en afvalwater worden in de toekomstige situatie gescheiden afgevoerd. Hiermee is het plan in lijn met het gemeentelijk beleid omtrent waterafvoer.

Oppervlaktewater

Oppervlaktewater is in het plangebied en de directe omgeving niet aanwezig.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Toetsingskader

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

4.9.2 Archeologie

De gemeente Cranendonck heeft in samenwerking met het SRE, de gemeente Bergeijk, Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Waalre en Valkenswaard in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld. De gemeente heeft in 2011 tevens het cultuurhistorisch beleid vastgesteld. In het vigerende bestemmingsplan zijn de archeologische verwachtingen uit het beleid overgenomen. Het overgrote deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 4' toegewezen gekregen. Voor deze dubbelbestemming geldt dat bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld een archeologisch rapport overlegd dient te worden met het bevoegd gezag. Een klein gedeelte heeft de bestemming 'Waarde – Archeologie 3', waarbij de drempelwaarde lager ligt (250 m²). Binnen deze bestemming wordt echter niet gebouwd.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een appartementencomplex opgericht ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De ondergrens van bodemroering van 500 m² zal niet worden overschreden. Archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Niettemin blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' behouden, waarmee zeker is gesteld dat ook in de toekomst de betreffende archeologische verwachtingswaarde behouden blijft.

4.9.3 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is gelegen in de regio Kempen. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van deze regio zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

De provincie Noord-Brabant zet in op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal. De provincie toetst plannen aan de manier waarop de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plan zijn opgenomen.



Figuur 4.4: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Doorwerking plangebied

In de nabijheid van het plangebied ligt een cultuurhistorisch waardevol pand (Grootschoterweg 149). Daarbij betreft de Grootschoterweg een historische geografische lijn van redelijk hoge waarde. De beoogde herontwikkeling zal echter geen effect hebben op de historische geografische lijn of het pand aan de Grootschoterweg 149. De nieuwe bebouwing wordt niet aan de weg gebouwd, maar op het achterterrein, met voldoende afstand tot de bebouwing aan de Grootschoterweg. De historische geografische lijn blijft op die manier herkenbaar en wordt niet aangetast. Ook wordt het zicht op het pand Grootschoterweg 149 niet weggenomen.

Het plangebied ligt in de kaart ook in een gebied met een indicatieve archeologische waarde met een hoge trefkans. Zoals in de paragraaf 'archeologie' reeds geconcludeerd is, vormt dit aspect voor onderhavig project geen belemmering.

4.10 Milieueffectrapportage

Met dit planvoornemen worden 6 woningen mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r. (beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied

In voorgaande paragrafen zijn de voorgenomen activiteit en bijbehorende milieueffecten beschreven. De voorgenomen activiteit is een activiteit die genoemd wordt in het Besluit m.e.r., onderdeel D 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 6 extra wooneenheden en blijft ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Daarbij vindt de ontwikkeling plaats op een

terrein dat momenteel al geheel bebouwd is. De realisatie van de 6 extra wooneenheden draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en er is geen sprake van een onaanvaardbaar akoestisch klimaat. Er vindt geen aantasting van soorten en gebieden plaats en er wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Het bebouwd oppervlak neemt per saldo af.

Op basis van de voorgaande bevindingen wordt geconcludeerd, dat er van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit m.e.r., gezien de aard en omvang van het project en de beschreven gevolgen, geen sprake is. Een m.e.r.-(beoordelings)plicht is daarom niet aan de orde. De gemeente hoeft hierover geen formeel besluit te nemen.

4.11 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen planologische relevante buisleidingen en lopen geen relevante straalpaden. Zekerheidshalve zal er wel een Klic-melding worden gedaan. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan is gericht op het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel' is opgenomen om ter plaatse van het voorliggende plangebied woningen te kunnen toestaan. Het voorliggende wijzigingsplan is binnen de in deze wijzigingsbevoegdheid gestelde kaders opgesteld.

Evenals een bestemmingsplan, is een wijzigingsplan een bindend plan voor burgers en overheden. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het plan. Deze gaan vergezeld van de voorliggende toelichting, die op zichzelf niet bindend is, maar de beschrijving en verantwoording van het plan bevat.

5.2 Opzet wijzigingsplan

Systematiek

Dit wijzigingsplan heeft tot doel om de gewenste woningbouw in de vorm van 6 appartementen, met bijbehorende voorzieningen (bergingen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen en ontsluiting), alsmede 3 woningen binnen de te handhaven bebouwing, mogelijk te maken en de daaraan gestelde voorwaarden juridisch-planologisch te verankeren. Het plan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Voor de inhoud van de regels is vrijwel integraal aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Budel-Schoot en Gastel'.

Gekozen is voor een gedetailleerde systematiek overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemming gegeven;

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene wijzigingsregels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen. Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/Bouwverordening/Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/bouwpercelen gemeten moeten worden. Tevens is een regeling voor ondergeschikte bouwdelen opgenomen.

Bestemmingen

In het plan is slechts één hoofdbestemming opgenomen: 'Wonen'. Alle gronden hebben deze bestemming gekregen, omdat er geheel sprake blijft van privéterrein ten dienste van de woningen. Daarnaast zijn twee archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende voorzieningen, zoals parkeren en verhardingen.

Op de verbeelding zijn twee bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden opgericht: één nieuw bouwvlak ten behoeve van maximaal 6 appartementen en het bestaande bouwvlak een de Grootschoterweg 143-145, waar maximaal drie woningen zijn toegestaan (één extra). De maximum goot- en bouwhoogten en het maximum aantal woningen, alsmede de voorgeschreven typologie zijn op de verbeelding aangegeven. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan:

- Binnen het bouwvlak;
- Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' (waar de bergingen zijn voorzien);
- In het achtererfgebied tot maximaal 50% van de oppervlakte daarvan.
- In beperkte mate voor de voorgevels van de hoofdgebouwen (erkers).

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen alsmede overige bouwwerken zijn in de bouwregels regels gesteld.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Financieel economische haalbaarheid

Onderzoek is ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan. Hierbij is inzicht verkregen in de opbrengsten en kosten die hiermee verband houden.

Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het initiatief betreft de bouw van een appartementengebouw met 6 woningen en het toevoegen van één woning binnen de bestaande bebouwing aan de Grootschoterweg. Met de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen stelt het Bro een kostenverhaal verplicht. Ten aanzien van onderhavige plan wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten ten behoeve van het verhalen van de gemeentelijke kosten. Tevens wordt een overeenkomst afgesloten met betrekking tot het verhalen van planschade.

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om het plan te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het plan opgestart.

7.1 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft in een vroegtijdig stadium overleg met de omgeving gevoerd. Het bouwplan is mede op basis van dit overleg tot stand gekomen. De bewoners van Grootsooterweg 140, 143, 147 en 149 zijn bij de omgevingsdialoog benaderd en hebben zich positief uitgesproken over het plan.

7.2 Vooroverleg

Het wettelijk vooroverleg is in het kader van artikel 3.1.1 Bro gevoerd. Het waterschap De Dommel heeft schriftelijk aangegeven met de watertoets te kunnen instemmen.

7.3 Procedure

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wijzigingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ambtshalve is één aanpassing in de planregels doorgevoerd. Dit betreft het opnemen van een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de bodemkwaliteit.

Het plan is vervolgens op 14 juli 2020 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

